

GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG

17

aantal toevoegingen aan
de portefeuille tijdens het
boekjaar 2014/2015

1 miljard €

reële waarde van de vastgoedbeleggingen
op 30 juni 2015

97,9%

hoge bezettingsgraad voor het niet-
gemeubelde deel van de portefeuille

23%

stijging in de geconsolideerde
huurinkomsten ten opzichte van
30 juni 2014

12%

deel van de portefeuille
in Duitsland

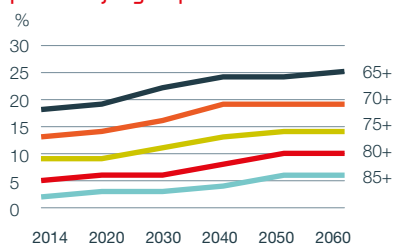
37%

schuldratio op
30 juni 2015



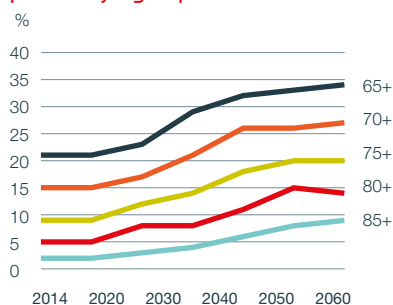
GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG¹

Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2014-2060",
Federaal Planbureau, 2015

Evolutie van de Duitse bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevölkerung Deutschlands bis 2060",
Statistisches Bundesamt (Deutschland), 2009

1. Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat echter ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar vermeldt dit in dat geval uitdrukkelijk. De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zullen binnen de bij wet voorziene termijnen neergelegd worden bij de Nationale Bank van België en zijn gratis verkrijgbaar op internet (www.aedifica.be) of op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

- De reële waarde van de vastgoedbelleggingen heeft de kaap van 1 miljard € ruimschoots overschreden op 30 juni 2015, dankzij de 17 gebouwen van huisvesting voor senioren die tijdens het boekjaar aan de portefeuille werden toegevoegd
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu meer dan 70% van de portefeuille
- Het aandeel van Duitsland in de portefeuille heeft de drempel van 100 miljoen € overschreden en heeft 12% bereikt
- Bezettingsgraad op 30 juni 2015: 97,9% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 78,3% voor de gemeubelde appartementen (die nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbelleggingen in exploitatie vertegenwoordigen)
- Stijging van de huurinkomsten met 23% ten opzichte van 30 juni 2014
- Stijging van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 met 26% ten opzichte van 30 juni 2014
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbelleggingen van 19 miljoen € (waarvan 15 miljoen €, hetzij +1,5%, de vastgoedbelleggingen in exploitatie betreft), opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar
- Schuldratio van 37% op 30 juni 2015; een zeer sterke daling na de kapitaalverhoging van 153 miljoen € die succesvol werd afgerond in juni 2015
- Voorstel om een brutodividend van 2,00 € per aandeel uit te keren, hetzij een statutaire pay-out ratio van 86%
- Nieuw logo en nieuwe baseline

I. Strategie

1.1. Specialisatie en diversificatie

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake residentieel vastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren.

Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige residentieële vastgoedportefeuille op te bouwen waarbij recurrente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Aedifica laat zich hierbij leiden door belangrijke demografische grondstromen, met name de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden. Ter illustratie van deze trends kunnen wij wijzen op de verwachtingen van het Federaal Planbureau, zowel inzake de toename van de bevolking in Brussel als inzake de behoefte aan rustoordbedden. Aldus verwacht het Federaal Planbureau dat de bevolking in het Brusselse gewest vanaf 2020 boven de 1,2 miljoen inwoners zal stijgen. Tevens schrijft de vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa voort om in 2060 een vergrijzingspiek te bereiken.

Deze tendensen ondersteunen de behoeften op lange termijn inzake specifieke vastgoedinfrastructuur. Wat in het bijzonder de huisvesting voor senioren betreft, moet tevens rekening worden gehouden met twee bijkomende factoren, met name (i) een fenomeen van consolidatie van zorgoperatoren op Europese schaal, en (ii) een fenomeen van schaarste van overheidsmiddelen die beschikbaar zijn voor de financiering voor specifieke vastgoedinfrastructuur.

De invloed op lange termijn van deze demografische evoluties op de woonbehoeften in de grootsteden enerzijds en op de behoefte aan specifieke vastgoedinfrastructuur voor de huisvesting van een vergrijzende bevolking anderzijds, zijn de belangrijkste thema's die de strategie van Aedifica vandaag bepalen.

Om haar doel te bereiken, heeft Aedifica twee strategische marktsegmenten geïdentificeerd waarin zij haar activiteiten concentreert: de huisvesting voor senioren in West-Europa en de appartementsgebouwen in grote Belgische steden. De door Aedifica gewenste diversificatie is gebaseerd op deze twee strategische assen die de mogelijkheid bieden om haar beleid aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de eco-

nomische conjunctuur. De twee strategische assen zijn nu verdeeld over twee hoofdsegmenten (huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen) en een niet-strategische restsegment (hotels en andere types van gebouwen). Het relatieve gewicht van elk segment kan dus van jaar tot jaar variëren naargelang de omstandigheden, waarbij het thans de uitdrukkelijke wens is van de Vennootschap verder te groeien in het segment van de huisvesting voor senioren.

Deze strategie van specialisatie op de residentieële markt en van diversificatie in twee strategische marktsegmenten maakt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering en recurrente inkomsten te bieden.

Aedifica's strategie is er in essentie een van het type "buy en hold" en is als dusdanig per definitie gericht op de lange termijn. Uiteraard sluit dit evenwel niet uit dat bepaalde desinvesteringen worden gedaan, maar deze worden vooreerst uitgedacht vanuit een beleid met focus op de activatorotatie. Een dergelijk beleid is vanzelfsprekend voor een vastgoedvennootschap en is erop gericht het kwaliteitsniveau van Aedifica's patrimonium te handhaven. Deze desinvesteringen kaderen eveneens in het acquisitiebeleid, wanneer een verworven portefeuille goederen bevat die als niet-strategisch worden beschouwd.

a. Huisvesting voor senioren

De professionalisering en de consolidatie van de markt van huisvesting voor senioren is in volle ontplooiing op Europees niveau. Aedifica neemt hieraan actief deel als vastgoedinvesteerder, zowel in België als in Duitsland, onder meer door sale-and-rent-backoperaties van bestaande gebouwen, door rechtstreeks in te grijpen bij de constructie van nieuwe gebouwen, of door de inrichting, renovatie en/of uitbreiding van bestaande sites op zich te nemen.

Aedifica stelt haar gebouwen ter beschikking van professionele en gespecialiseerde uitbaters in het kader van langetermijncontracten die hoge nettohuurrendementen bieden.

De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Op basis van het aantal door het RIZIV erkende bedden, kan het marktaandeel van Aedifica in België (in aantal bedden) op 30 juni 2014 op ongeveer 4% geschat worden.

Aedifica beantwoordt tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt alsook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie, aangezien zij zowel "rustoorden" als "serviceflatgebouwen" bezit:

- Een "rustoord" is een gebouw bestemd voor de huisvesting voor senioren, die er hun vaste verblijfplaats hebben en die er gebruik maken van collectieve diensten op familiaal en huishoudelijk vlak, van bijstand in het dagelijkse leven en, indien nodig, van verpleegkundige of paramedische zorgen.
- Een "serviceflatgebouw" bestaat uit één of meerdere gebouwen die een functioneel geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

De vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa schrijdt voort om in 2060 een vergrijzingspiek te bereiken.

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die nuttig zijn om de uitkering van dividenden te verzekeren. Volgens een studie van DTZ Research gepubliceerd in mei 2013, was Aedifica de tweedegrootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2012, en neemt Aedifica 27% van de bedragen die door GVV's, verzekeraars, banken en andere types van investeerders werden geïnvesteerd gedurende deze periode voor haar rekening.

Sinds midden 2013 is de Vennootschap ook actief in Duitsland. Deze vestiging in Duitsland past volledig in de strategie van de Vennootschap in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. Deze eerste buitenlandse operatie volgde overigens ook op de wetswijziging in België die toen net had geleid tot de opening van de Europese markt voor residentiële GWV's. De Vennoot-

schap kadert haar ambities op het vlak van de huisvesting voor senioren overigens in een West-Europese context (zie sectie "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag). Meer informatie over de Duitse markt van de huisvesting voor senioren vindt de lezer in de sectie "vastgoedverslag" van dit jaarlijks financieel verslag.

b. Appartementengebouwen

Aedifica bezit appartementengebouwen, bij voorkeur zonder mede-eigendom, gelegen in levendige, centraal gelegen en vlot bereikbare wijken in de voornaamste Belgische steden, en voornamelijk in Brussel. Het gaat voornamelijk om residentiële gebouwen, die soms toch plaats bieden aan kantoor- of winkelruimtes als ze gelegen zijn in stedelijke zones met een gemengd karakter.

De appartementengebouwen van Aedifica bieden goede rendabiliteitsvooruitzichten dankzij een meerwaardepotentieel, met name door de mogelijkheid van de verkoop per stuk van de gebouwen die als geheel worden verworven.

De appartementen zijn meestal door de huurders gemeubeld in het kader van klassieke huurcontracten. Andere zijn door Aedifica gemeubeld, vaak in het kader van huurcontracten van kortere duur.

c. Hotels en andere

In het verleden heeft Aedifica zes hotels verworven die zij ter beschikking stelt van twee professionele en gespecialiseerde exploitanten in het kader van langetermijncontracten.

Het betreft twee grote hotels in twee van de meest toeristische Vlaamse steden (Brugge en Leuven), en vier hotels in de provincie Limburg (in Genk, in Tongeren en vlak bij Maastricht).

Gezien de reglementering inzake de verlaagde roerende voorheffing op dividenden die uitgekeerd worden door Aedifica (zie sectie "risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag), vormen de hotels, die geen residentiële investeringen zijn, slechts nog een niet-strategisch restsegment.

Dit segment omvat eveneens andere, kleine gebouwen (kantoren en grondreserves) die in de Rapportering samen worden genomen met de hotels.

1.2. Groeibeleid

Aedifica volgt een groeibeleid; tussen 31 december 2006 en 31 december 2014 is Aedifica erin geslaagd om van de 36ste naar de 8ste plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België (volgens de "Investors Directory 2015", uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2015). Aedifica heeft de bedoeling haar groeiritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investeringsopportunities in de markt te grijpen;
- een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- voorspelbaardere inkomsten;
- en een optimale rendabiliteit voor de aandeelhouders, dankzij een optimalisering van de vaste kosten.

1.3. Mogelijke strategische ontwikkelingen

Aedifica bestudeert de mogelijkheid om in nieuwe sectoren van de vastgoedmarkt te investeren en analyseert voortdurend de huisvestingsbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan. De nieuwe sectoren die de GVV zouden kunnen interesseren, zouden residentieel moeten zijn en zouden woonfuncties moeten combineren met zorg- en/of opvangfuncties.

Aedifica bestudeert eveneens de mogelijkheid om in andere geografische markten naast België en Duitsland te investeren met een focus op de huisvesting voor senioren.

8ste

in het klassement van de
100 grootste vastgoedportefeuilles
in België (36ste in 2006)



**Service-Residenz
Schloss Bensberg**
Huisvesting voor senioren -
Bergisch Gladbach
(Duitsland)

2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2015

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2015

De belangrijkste gebeurtenis van het boekjaar is ongetwijfeld de kapitaalverhoging die werd uitgevoerd op het einde van het boekjaar 2014/2015. Op 11 juni 2015 lanceerde Aedifica een kapitaalverhoging in geld met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van 153 miljoen €, met als doel de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille zou kunnen voortzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldratio van circa 50 tot 55% zou kunnen handhaven. Aedifica heeft aldus op 29 juni 2015 3.121.318 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 49,00 € per aandeel, hetzij 152.944.582 € (uitgiftepremie inbegrepen). Deze nieuwe aandelen werden op dezelfde dag toegelaten tot de notering en zullen deelnemen in het resultaat van het boekjaar 2015/2016.

Bij sluiting van de beurs op 30 juni 2015 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap ca. 706 miljoen € (tegenover 508 miljoen € op 30 juni 2014).

Nagenoeg meteen na deze kapitaalverhoging kondigde Aedifica al twee nieuwe investeringen aan in het segment van de huisvesting voor senioren.

De investeringen van het boekjaar worden in secties 2.1.1, 2.1.2. en 2.1.3. hieronder beschreven evenals in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.be. De aanschaffingswaarden vermeld in deze sectie voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

2.1.1. Acquisities in België

Oase-portefeuille (provincie Vlaams-Brabant)

Op 12 juni 2014 had Aedifica een principeovereenkomst gemeld voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in de provincie Vlaams-Brabant, waaronder de site in Binkom die op dezelfde datum is verworven.

Op 10 juli 2014 en 29 augustus 2014 heeft Aedifica de vennootschappen Woon & Zorg Vg Aarschot BVBA en Woon & Zorg Vg Tienen BVBA (die intussen door Aedifica opgeslorpt zijn) verworven, eigenaars van de sites in Aarschot (164 eenheden, m.n. een woonzorgcentrum met 120 vergunde bedden en een gebouw met 44

assistentiewoningen) en Tienen (178 eenheden, m.n. een woonzorgcentrum met een capaciteit van 129 bedden en 49 assistentiewoningen). De bruto conventionele waarde van de twee sites (opgeleverd in juli en augustus 2014) bedraagt ca. 44 miljoen € (exclusief het terrein in Tienen dat reeds op 30 juni 2014 werd verworven). De woonzorgcentra worden uitgebaat op basis van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar, terwijl de assistentiewoningen worden uitgebaat in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Het initieel triple net rendement van de twee sites bedraagt ca. 6%. De sites dragen bij aan het resultaat met een verlaagde huur voor het eerste jaar ("step rent"). De verkoop van bepaalde assistentiewoningen, die de Vennootschap in dit specifieke geval als niet-strategische activa beschouwt, is begonnen in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. Op 30 juni 2015 waren reeds alle 44 assistentiewoningen verkocht voor de site in Aarschot en 39 assistentiewoningen (op een totaal van 49) voor de site in Tienen. De waarde van de nog te verkopen appartementen bedraagt minder dan 2 miljoen €.

Woonzorgcentra De Notelaar (provincie Antwerpen) en Overbeke (provincie Oost-Vlaanderen)

Op 4 december 2014 heeft Aedifica de acquisitie van twee woonzorgcentra gerealiseerd (via de partiële splitsing van La Réserve Invest NV en via de acquisitie van de vennootschappen Krentzen BVBA – die intussen door Aedifica opgeslorpt is – en van Overbeke BVBA). De Notelaar is gelegen in Olen in de provincie Antwerpen en telt 94 eenheden. Overbeke is gelegen in Wetteren in de provincie Oost-Vlaanderen en telt 113 bedden. De gebouwen zijn eind 2012 opgeleverd en worden uitgebaat door Armonia op basis van triple net overeenkomsten van 27 jaar. Het initieel triple net rendement van de twee sites bedraagt ca. 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 29 miljoen €.

Vulpia-portefeuille (provincies Antwerpen, Limburg en Luik)

Op 11 december 2014 heeft Aedifica de ondertekening aangekondigd van het principeakkoord voor de acquisitie van vier bestaande en te bouwen sites voor de huisvesting voor senioren in drie Belgische provincies. Van de vier sites is het woonzorgcentrum Halmolen (Halle-Zoersel, provincie Antwerpen, 140 eenheden) verworven op dezelfde dag en zijn de sites Villa Temporis (Hasselt, provincie Limburg, 40 eenheden) en La Ferme Blanche (Remicourt, provincie Luik, 61 eenheden) toegevoegd aan de geconsolideerde portefeuille op 18 december 2014 via de acquisitie van de vennootschappen Villa Temporis CVBA en Michri NV. Deze sites worden uitgebaat

op basis van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Het initieel triple net rendement van de drie sites is minder dan 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 27 miljoen €. Uitbreidings- en renovatieprojecten zijn gepland voor de sites Villa Temporis en La Ferme Blanche om hun capaciteit op respectievelijk 103 en 90 eenheden te brengen.

De vierde site maakt het voorwerp uit van een overeenkomst onder opschortende voorwaarden die op 18 december 2014 werd getekend voor de toekomstige verwerving (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap RL Invest NV. RL Invest NV is eigenaar van het gebouw (in oprichting) van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen Leopoldspark (Leopoldsborg, provincie Limburg) dat 150 eenheden zal tellen. De totale conventionele waarde van de site na de werken zal ca. 20 miljoen € bedragen op basis van een initieel triple net rendement van minder dan 6%.

Deze sites met een huidige capaciteit van 241 residentiële eenheden zullen op termijn worden uitgebreid zodat de portefeuille na uitvoering van de projecten 483 eenheden kan tellen.

2.1.2. Acquisities in Duitsland

8 rustoorden (Noordrijn-Westfalen en Nedersaksen)

Op 16 december 2014 heeft Aedifica de controle verworven over drie Luxemburgse vennootschappen (Aedifica Luxemburg I, II en III SARL), die eigenaar zijn van 8 rustoorden die gelegen zijn in Noordrijn-Westfalen en in Nedersaksen (Duitsland) en die 642 bedden tellen. Alle rustoorden zijn recente constructies die tussen 2009 en 2011 werden gebouwd. De huurovereenkomsten zijn niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten met een duur van 25 jaar. Het betreft double net overeenkomsten, d.w.z. dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn. Aedifica heeft evenwel een 10-jarige triple net garantie verkregen inzake het onderhoud van de gebouwen. Het gemiddelde initiële brutohuurrendement (double net) voor deze rustoorden bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt meer dan 60 miljoen €. De acht sites dragen bij aan het resultaat met een verlaagde huur voor het eerste jaar ("step rent").

4

opgeleverde projectontwikkelingen in
2014/2015

Complex van assistentiewoningen Service-Residenz Schloss Bensberg (Noordrijn-Westfalen)

Op 17 december 2014 heeft Aedifica de ondertekening voor notaris gemeld van de koopakte van een complex van assistentiewoningen in Noordrijn-Westfalen (in Duitsland). Deze koopakte was aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, zoals in Duitsland gebruikelijk is. Deze voorwaarden werden in 2015 vervuld waarna Aedifica NV de koopprijs heeft betaald en automatisch de eigendom en het genot van de gebouwen heeft verworven met ingang van 1 maart 2015. De transactie is gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica.

Het verworven complex bestaat uit 87 appartementen, 8 commerciële ruimtes waaronder een zwembad, en 99 ondergrondse parkings.

Voor de gebouwen die Aedifica heeft verworven, zijn twee huurcontracten gesloten, namelijk:

- Een vast huurcontract van 7 jaar (met clause voor verlenging van 5 jaar), gesloten met de verkoper van de site, de verzekeraar AachenMünchener Lebensversicherung; dit huurcontract betreft 18 appartementen. Deze worden door AachenMünchener gehuurd zodat haar medewerkers er kunnen overnachten tijdens hun verblijf in het vormingscentrum van het bedrijf gevestigd op de site.
- Een vast huurcontract van 25 jaar met Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM"): dit huurcontract betreft alle gebouwen (met uitzondering van de 18 appartementen verhuurd aan AachenMünchener), die door SBM worden uitgebaat als "assistentiewoningen" bestemd voor senioren. SBM onderverhuurt de appartementen en de handelsruimten aan de bewoners en gebruikers. Er is overeengekomen dat de appartementen die aan AachenMünchener worden verhuurd, opgenomen zullen worden in het huurcontract van SBM ingeval het huurcontract voor deze appartementen zou aflopen.

Het verwachte initieel huurrendement bedraagt ca. 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 14 miljoen €.

2.1.3. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

Woonzorgcentrum Eyckenborch (provincie Vlaams-Brabant, België)

De uitbreidings- en renovatiewerken van het woonzorgcentrum Eyckenborch in Gooik werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. De site heeft vandaag een capaciteit van 142 residenten, tegenover 78 vóór de werken.

Assistentiewoningengebouw Klein Veldeken (provincie Vlaams-Brabant, België)

De uitbreidingswerken van het assistentiewoningengebouw Klein Veldeken in Asse werden voltooid in de loop van het tweede kwartaal 2014/2015. De site, waarvan de uitbating is overgedragen aan een gespecialiseerde uitbater, heeft vandaag een capaciteit van 58 eenheden, tegenover 41 vóór de werken.

Woonzorgcentrum Residentie Sporenpark (provincie Limburg, België)

Op 28 april 2015 heeft Aedifica de oplevering gemeld van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark in Beringen (provincie Limburg).

Residentie Sporenpark telt 110 vergunde bedden en 17 assistentiewoningen. De site wordt uitgebaat door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian – Medica-groep, een toonaangevende Europese speler op het vlak van seniorenzorg) op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De investering bedroeg ca. 17 miljoen € (inclusief terrein), en levert een initieel triple net huurrendement van ca. 6% op.

De bouw van Residentie Sporenpark ving aan in 2013, zoals aangekondigd in het persbericht van 18 december 2012, en maakt deel uit van een groter project, be-MINE genaamd, dat is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn. Dit project beoogt de site toeristisch en recreatief te herontwikkelen. Stedelijke functies als wonen, werken en winkelen

worden daarbij evenwichtig met elkaar vloechten. Het woonproject op Houtpark omvat diverse woonvormen: eengezinswoningen, appartementen, een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. Aedifica is verheugd dat zij door de ontwikkeling van Residentie Sporenpark heeft kunnen bijdragen aan dit ambitieuze project.

Woonzorgcentrum 't Hoge (provincie West-Vlaanderen, België)

De eerste fase van de uitbreidings- en renovatiewerken van het woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk werden voltooid in de loop van het laatste kwartaal 2014/2015. De site heeft vandaag een capaciteit van 79 residenten, tegenover 62 vóór de werken.

2.1.4. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2015.

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Salve (herontwikkeling en renovatie van een woonzorgcentrum in Brasschaat);
- Helianthus (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Melle);
- Marie-Louise (renovatie en omvorming naar assistentiewoningen in Wemmel);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum in Hasselt);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen);
- Op Haanven (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal)
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert);
- 't Hoge (fase II, uitbreiding van een woonzorgcentrum in Kortrijk);
- Leopoldspark (bouw van een woonzorgcentrum in Leopoldsborg);
- Oase Aarschot Poortvelden (bouw van een woonzorgcentrum in Aarschot);
- Oase Glabbeek (bouw van een woonzorgcentrum in Glabbeek).

2.1.5. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2014/2015:

- Hernieuwing (15 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis die had moeten vervallen op 26 augustus 2014 (reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014);
- Inwerkingtreding van een bilaterale kredietlijn verstrekt door KBC (12 miljoen €);
- Vervroegde terugbetaling van een kredietlijn verstrekt door BfS (5 miljoen €);
- Hernieuwing (2 x 25 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door ING die had moeten vervallen op 11 april 2015;
- Nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door Banque Européenne du Crédit Mutuel;
- Nieuwe bilaterale kredietlijnen van 2 x 25 miljoen € verstrekt door Belfius;
- Ondertekening op 30 juni 2015 van de overname (met ingang van 23 juli 2015) door de Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") van het krediet van 25 miljoen € verstrekt door Bayerische Landesbank.

Rekening houdend met die hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica eruit als volgt (in miljoen €):

– 2015/2016 :	85
– 2016/2017 :	150
– 2017/2018 :	92
– 2018/2019 :	102
– 2019/2020 :	80
– 2020/2021 :	2
– 2021/2022 :	25
– > 2022/2023	14
	550

De opening van deze bilaterale kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar banken.

2.1.6 Andere gebeurtenissen

Verkoop van het semi-industrieel gebouw Bara (Brussel, België)

Op 12 februari 2015 is het semi-industrieel gebouw Bara, dat op 31 december 2014 was opgenomen in de activa bestemd voor verkoop, effectief verkocht voor een prijs van ca. 0,6 miljoen €. Deze verkoop heeft een netto-meerwaarde van meer dan 50% opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde die werd bepaald door een onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap.

Verwerving van het statuut van openbare geregelende vastgoedvennootschap (GVV)

Op 1 september 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) onder bepaalde opschortende voorwaarden aan Aedifica een vergunning verleend als openbare geregelende vastgoedvennootschap ("openbare GVV"), overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregelende vastgoedvennootschappen ("GVV-wet").

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die op 17 oktober 2014 werd gehouden, heeft de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV overeenkomstig de GVV-wet met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging en de vergunning van de FSMA werden onderworpen aldus zijn vervuld, geniet Aedifica vanaf 17 oktober 2014 het statuut van openbare GVV.

Aedifica is verheugd met dit nieuwe statuut, dat haar toelaat om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

Versterking van het team

Om de groei van de Groep te ondersteunen, heeft Aedifica recent haar managementteam versterkt met een nieuwe functie van Chief Operating Officer ("COO"), een functie van Chief Legal Officer ("CLO") en met een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer in Duitsland.

De nieuwe functies van COO en CLO worden beschreven in de sectie "Verklaring inzake corporate governance" van dit jaarlijks financieel verslag.

Nieuwe dochteronderneming in Duitsland: Aedifica Asset Management GmbH

Sinds 1 januari 2015 beschikt Aedifica over een Duitse dochtervennootschap: Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.

De heer Martin Engel (47), MRICS, is belast met de functie van "Geschäftsführer" (zaakvoerder) van de nieuwe dochtervennootschap. De heer Engel heeft een diploma bedrijfskunde behaald aan de Technische Universität Berlin ("Diplom-Kaufmann") en beschikt over een ruime ervaring inzake financiering en investeringen. Hij was voorheen actief bij GE Real Estate als investeerder en Senior Asset Manager en dit gedurende meer dan 10 jaar. Sinds 2005 was hij er onder meer verantwoordelijk voor het beheer van een portefeuille van huisvesting voor senioren.

Door middel van deze nieuwe dochteronderneming wordt zowel de operationele capaciteit van Aedifica als haar aanwezigheid op de Duitse markt gevoelig uitgebreid.

Keuzedividend 2013/2014

Op 24 oktober 2014 heeft de raad van bestuur besloten om voor de eerste keer aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun nettodividendvordering 2013/2014 in te brengen in het kapitaal van de vennootschap tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit bood de mogelijkheid om per 30 ingebrachte coupons nr. 12 van 1,6150 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 48,45 €. De aandeelhouders van Aedifica opterden voor ongeveer 64% van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging voor Aedifica van ca. 11 miljoen €.

Partiële splitsing

Op 4 december 2014 heeft de buitengewone algemene vergadering van Aedifica de partiële splitsing van de NV La Réserve Invest (met inbreng van een deel van haar vermogen in Aedifica) goedgekeurd. Dit heeft geleid tot een kapitaalverhoging van ca. 23 miljoen € en tot de toevoeging van twee woonzorgcentra in Olen en Wetteren aan de portefeuille (zie sectie 2.1.1. hierboven).

De aandelen die naar aanleiding van die splitsing gecreëerd waren, waren op initiatief van hun aandeelhouders het voorwerp van een snelle private plaatsing bij Belgische en internationale investeerders met een discount van 3,1% ten opzichte van de slotkoers op 4 december 2014.

550 Mio €

kredietlijnen op 30 juni 2015

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2014/2015



Uitbreidingen en renovaties

1. Woonzorgcentrum **Eyckenborch** in Gook
2. Assistentiewoningengebouw **Klein Veldeken** in Asse
3. Woonzorgcentrum **'t Hoge** in Kortrijk

Toevoegingen aan de portefeuille

4. Woonzorgcentrum **Oase Aarschot Wissenstraat** in Aarschot
5. Woonzorgcentrum **Oase Tienen** in Tienen
6. Rustoord **Seniorenresidenz Am Stübchenbach** in Bad Harzburg (Nedersaksen, Duitsland)
7. Rustoord **Seniorenresidenz Mathilde** in Enger (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
8. Rustoord **Die Rose im Kalletal** in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)



11



12



13



14



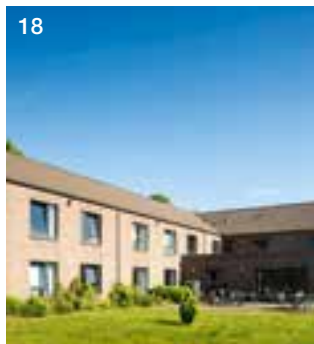
16



15



17



18



19



20

9. Rustoord **Seniorenresidenz Kierspe** in Kierspe (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
10. Rustoord **Seniorenresidenz Klosterbauerschaft** in Kirchlengern (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
11. Rustoord **Senioreneinrichtung Haus Matthäus** in Olpe-Rüblinghausen (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
12. Rustoord **Bonifatius Seniorenzentrum** in Rheinbach (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
13. Rustoord **Senioreneinrichtung Haus Elisabeth** in Wenden-Rothemühle (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
14. Woonzorgcentrum **De Notelaar** in Olen
15. Woonzorgcentrum **Overbeke** in Wetteren
16. Woonzorgcentrum **Halmolen** in Halle-Zoersel
17. Woonzorgcentrum **Villa Temporis** in Hasselt
18. Woonzorgcentrum **La Ferme Blanche** in Remicourt
19. Complex van assistentiewoningen **Service-Residenz Schloss Bensberg** in Bergisch Gladbach (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
20. Woonzorgcentrum **Residentie Sporenpark** in Beringen

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2015

2.2.1. Acquisities

Woonzorgcentrum Résidence de la Houssière (provincie Henegouwen, België)

Op 2 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschap La Croix Huart NV verworven. La Croix Huart is de eigenaar van het terrein, gelegen in 's-Gravenbrakel (België), waarop het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière is gebouwd. Résidence de la Houssière heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van 's-Gravenbrakel, een gemeente van ca. 20.000 inwoners, gelegen op een twintigtal kilometer van Bergen (provincie Henegouwen, België). Het woonzorgcentrum telt thans 94 vergunde bedden. Het initiële gebouw, dat dateert van het einde van de jaren '90, werd in 2006 uitgebreid met een nieuwe vleugel. De site omvat eveneens een terrein van ca. 1,5 ha, wat een uitbreidingspotentieel biedt. De site wordt uitgbaat door de NV Résidence de la Houssière, een lokale speler met meer dan 20 jaar ervaring in de seniorenzorg. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De Aedifica-groep zal dit rendement realiseren op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar die met Résidence de la Houssière NV zal worden gesloten. Deze transactie zal in twee fases worden uitgevoerd:

- Acquisitie van 100% van de aandelen van de NV La Croix Huart (op 2 juli 2015), de blote eigenaar van het terrein waarop het recht van opstal is gevestigd;
- Overdracht van de eigendom van het gebouw aan de NV La Croix Huart ingevolge van het vestrijken van het recht van opstal (op 31 december 2015).

Assistentiewoningengebouw Senior Flandria (provincie West-Vlaanderen, België)

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria NV en Patrimoniaire Flandria NV verworven. Senior Hotel Flandria NV is de eigenaar van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge (provincie West-Vlaanderen, België). Patrimoniaire Flandria NV is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoningengebouw is gelegen. Het assistentiewoningengebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen (België), die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m²). Het gebouw verkeert in zeer goede staat van onderhoud en maakte reeds het voorwerp uit van een renovatieprogramma (o.a. inzake de badkamers). Het is een "erkend serviceflatgebouw" bestemd voor de huisvesting van senioren waar naast de huisvesting op zich tevens diverse faciliteiten (conciërge, beveiliging, oproepsysteem, restaurant, fitness, bar, ...), diensten (animatie, kapper, klusjesdienst, poetsdienst) en zorg (kinesithérapie, verzorging, thuisverpleging) beschikbaar zijn. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. De site wordt uitgbaat door de BVBA Happy Old People (gecontroleerd door de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnhuurovereenkomst waarvan de resterende duur ca. 20 jaar is. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%.

3. Synthèse van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2015

De hierna weergegeven commentaren en analyses verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening die in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen is.

3.1 Patrimonium op 30 juni 2015

Tijdens het boekjaar (1 juli 2014 – 30 juni 2015) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** met 218 miljoen € gestegen van 766 miljoen € tot 983 miljoen € (hetzij 1.005 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkelingen ten bedrage van 22 miljoen € en van de activa bestemd voor verkoop ten bedrage van 2 mil-

joen €). Deze stijging (van +28%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1. en 2.1.2. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.3. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+14,5 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +13,3 miljoen €, hetzij +2,0%;
- appartementsgebouwen: +1,1 miljoen €, hetzij +0,5%;
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +0,2%.

Op 30 juni 2015 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 153 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 479.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 68 sites voor huisvesting voor senioren met een capaciteit van 6.492 bewoners;
- 865 appartementen;
- 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in reële waarde):

- 71% huisvesting voor senioren;
- 22% appartementsgebouwen;
- 7% hotels en andere gebouwen.

Geografisch was de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde):

- 88% in België, waarvan:
 - 46% in Vlaanderen;
 - 30% in Brussel;
 - 12% in Wallonië.
- 12% in Duitsland.

De **bezettingsgraad** (zie lexicon) voor het **niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 93% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoor-

71%

aandeel van de huisvesting voor senioren in de portefeuille

dig) bedraagt 97,9% op 30 juni 2015. Dit overstijgt het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,6% op 30 juni 2014).

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 78,3% over het boekjaar 2014/2015. Dit is licht hoger dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2013/2014 (78,0%) en dan de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (76,8% op 31 maart 2015). De prestaties van het gemeubelde deel van de portefeuille worden becommentarieerd in sectie 3.2. hieronder.

De **globale bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2015.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, een stijging ten opzichte van 30 juni 2014 (19 jaar). Volgens de "Belgian RREC Overview" (die elke maand door Bank Degroof uitgegeven wordt), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

3.2 Geconsolideerde resultatenrekening

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2014 tot 30 juni 2015. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij aanvang van, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 23% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 49,9 miljoen €. Dit is in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.



Seniorerie La Pairelle
Huisvesting voor senioren -
Waver (België)

50 Mio €
huurinkomsten

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+9,2 miljoen €, hetzij +22,7% of -0,8% bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- huisvesting voor senioren: +9,5 miljoen €, hetzij +38,7% (of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille);
- appartementsgebouwen: -0,1 miljoen €, hetzij -1,1% (of -2,0% bij ongewijzigde portefeuille);
- hotels en andere: -0,1 miljoen €, hetzij -3,5% (of -3,5% bij ongewijzigde portefeuille).

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+38,7% of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al meer dan 68% van de omzet genereert en bijna 87% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de vennootschap.

De zeer lichte daling van de huurinkomsten van de appartementen is te wijten aan de gemeubelde appartementen die de toegenomen volatiliteit op de markt van dit segment (een gevolg van een verslechterd economisch klimaat) ondergaan, zoals aangehaald in eerdere publicaties, en aan de samenloop van verschillende interne factoren, zoals:

- de aanpassing van het commercieel beleid om verhuringen van minder dan drie maanden geleidelijk aan te vermijden,
- het feit dat Aedifica gebruik maakt van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren,
- de omschakeling van gemeubelde naar niet-gemeubelde appartementen (een niet-gemeubeld appartement genereert per definitie lagere brutohuurinkomsten dan een gemeubeld appartement).

In het segment van de hotels zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties met name een gevolg van gedurende de vorige boekjaren onderhandelde huuraanpassingen die ervoor zorgen dat het huurniveau voor de betrokken huurders draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 49,9 miljoen € (+23% ten opzichte van 30 juni 2014).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 48,3 miljoen € (30 juni 2014: 39,1 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 44,1 miljoen € (30 juni 2014: 35,6 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge (zie lexicon) van 89% (30 juni 2014: 88%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 5,4 miljoen € (op 30 juni 2014: 4,2 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 24% tot 39,0 miljoen € (op 30 juni 2014: 31,4 miljoen €), wat een exploitatiemarge (zie lexicon) van 78% impliceert (op 30 juni 2014: 77%). Zowel het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille als de exploitatiemarge zijn in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.

De nieuwe IFRIC-interpretatie 21 "Heffingen", toepasbaar voor de Groep sinds 1 juni 2014, leidt tot het in resultaat nemen tijdens de periode van een netto niet-recurrente last van 0,4 miljoen € (bijkomende last van 0,2 miljoen € op lijn "VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen", bijkomende opbrengst van 0,2 miljoen € op lijn "V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen", bijkomende last van 0,4 miljoen € op lijn "XIII. Andere vastgoedkosten"). Dit is een gevolg van het in de balans opnemen van belastingen die tevoren gespreid waren in tijd (ze werden pro rata temporis in het resultaat opgenomen over het boekjaar) en die voortaan in één keer in de balans worden opgenomen voor het hele kalenderjaar. Vermits het boekjaar van de Vennootschap twee kalenderjaren overbrugt, bevat de resultatenrekening 2014/2015 dus uitzonderlijk het netto-effect van 18 maanden aan onroerende belastingen (6 maanden betreffende het kalenderjaar 2014 en 12 maanden betreffende het kalenderjaar 2015).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 12,8 miljoen € (30 juni 2014: 11,1 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (3,0% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is veel lager dan de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,0%). Rekening houdend met de andere

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)

	30 juni 2015	30 juni 2014
Huurinkomsten	49.903	40.675
Met verhuur verbonden kosten	-50	-62
Nettohuurresultaat	49.853	40.613
Operationele kosten ¹	-10.831	-9.192
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	39.022	31.421
Exploitatiemarge ² (%)	78%	77%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-13.148	-10.965
Belastingen	-376	-141
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	25.498	20.315
Noemer (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	2,39	2,05
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	25.498	20.315
IAS 39-impact ³	374	-2.990
IAS 40-impact ⁴	19.259	3.816
IAS 40-impact ⁵	428	0
IAS 40-impact ⁶	-395	244
Afrondingsverschil	1	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	45.165	21.385
Noemer (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,24	2,16

1. Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening. 2. Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat. 3. Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva. 4. Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. 5. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen. 6. Uitgestelde belastingen.

financiële opbrengsten en lasten (waaronder niet-recurrente opbrengsten van 0,4 miljoen € die beschreven worden in toelichting 21 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage) en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 13,1 miljoen € (op 30 juni 2014: 11,0 miljoen €), met inbegrip van niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen € die beschreven worden in toelichting 21 in bijlage), in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 0,4 miljoen €; 30 juni 2014: last van 0,1 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de

belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. Deze belastingen zijn in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 25,5 miljoen € (30 juni 2014: 20,3 miljoen €), hetzij 2,39 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2014: 2,05 € per aandeel). Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015 en overstijgt met 15% het budget dat initieel was vastgesteld voor 2014/2015 in het geconsolideerde beheersverslag 2013/2014.

De resultatenrekening telt bovendien elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters. Het betreft de variatie van de

reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 40-norm), de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 39-norm) en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS 40-norm).

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2014 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2015 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +14,5 miljoen € (30 juni 2014: +0,75% of +5,7 miljoen €). Een variatie in reële waarde van +4,7 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-1,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 19,3 miljoen € (tegenover +3,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De meerwaarden op verkopen (0,4 miljoen €, zonder vergelijkbaar bedrag op 30 juni 2014) zijn hier ook opgenomen.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (“cash flow hedges”) genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. Bovendien weerspie-

gelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die in december 2014 werden verworven), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde (zie toelichting 56). De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2015 vertegenwoordigt een opbrengst van 0,4 miljoen € (30 juni 2014: last van 3,0 miljoen €).

- De **uitgestelde belastingen** (last van 0,4 miljoen € op 30 juni 2015; opbrengst van 0,2 miljoen € op 30 juni 2014) vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet opgenomen in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 45,2 miljoen € (30 juni 2014: 21,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (“basic earnings per share”) zoals gedefinieerd door IAS 33 en berekend in toelichting 26) bedraagt 4,24 € (30 juni 2014: 2,16 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 25,4 miljoen € (30 juni 2014: 20,4 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dit is een stijging van 25%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 2,33 € per aandeel (30 juni 2014: 1,99 € per aandeel).

3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2015 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2014: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen). Ze vertegenwoordigen een bedrag van 1.005 miljoen € (30 juni 2014: 785 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop (30 juni 2015: 983 miljoen; 30 juni 2014: 766 miljoen €) die gestegen zijn met 218 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 185 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1. en 2.1.2. hierboven), voor 15 miljoen € door de desinvesteringoperaties (zie sectie 2.1.6. hierboven), voor 30 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.3. hierboven) en voor 15 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (30 juni 2015: 22 miljoen €; 30 juni 2014: 19 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.4. hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in sectie 4.2. van het vastgoedverslag hieronder.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2014: 1%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012 en juni 2015. Het kapitaal bedraagt 371 miljoen € op 30 juni 2015 (30 juni 2014: 270 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2015 151 miljoen € (30 juni 2014: 65 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 636 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2014: 435 miljoen € inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd);
- of 598 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2014: 397 miljoen €, inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd).

Geconsolideerde balans (x1.000 €)

	30 juni 2015	30 juni 2014
Vastgoedbeleggingen (reële waarde) ²	1.005.163	784.980
Andere activa opgenomen in de schuldratio	14.073	9.678
Andere activa	1.048	65
Totaal activa	1.020.284	794.723
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	636.193	435.278
IAS 39-impact ¹	-37.923	-38.203
Eigen vermogen	598.270	397.075
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	377.216	356.820
Andere verplichtingen	44.798	40.828
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.020.284	794.723
Schuldratio (%)	37,0	44,9

1. Reële waarde van de indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33).

2. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

Op 30 juni 2015 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuld ratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen) 377 miljoen € (30 juni 2014: 357 miljoen €). Hiervan betreft 367 miljoen € (30 juni 2014: 346 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De **schuld ratio** van Aedifica bedraagt dus 37,0% op geconsolideerd niveau (30 juni 2014: 44,9%) en 36,9% op statutair niveau (30 juni 2014: 44,6%). Dit een zeer sterke daling onder invloed van de kapitaalverhoging van juni 2015. Aangezien de maximaal toegelaten schuld ratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuld capaciteit van 285 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 815 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 43% kunnen absorberen alvorens de maximale schuld ratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuld ratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 234 miljoen € bij constante activa, 585 miljoen € bij variabele activa en -38%.

De **andere passiva** van 45 miljoen € (30 juni 2014: 41 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2015: 38 miljoen €; 30 juni 2014: 38 miljoen €).

De tabel hiernaast toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgesteld vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,74 € per aandeel op 30 juni 2014 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2014 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met

1,90 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2014 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2015. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 19 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2014 (10.249.083).

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm en na uitbetaling van het dividend 2013/2014 in november 2014, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 45,29 € op 30 juni 2015 (40,57 € per aandeel op 30 juni 2014).

Om de nettoactiefwaarde te vergelijken met de beurskoers, moet rekening gehouden worden met de onthechting van coupon nr. 14 die op 10 juni 2015 plaatsvond in het kader van de kapitaalverhoging van 29 juni 2015.

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen in bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +2,4 miljoen € (30 juni 2014: +0,4 miljoen €). Deze vloeien voort uit de netto operationele stromen van +36,6 miljoen € (30 juni 2014: +34,8 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -84,8 miljoen € (30 juni 2014: -87,1 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +50,7 miljoen € (30 juni 2014: +52,7 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 34,1 miljoen € (30 juni 2014: 24,6 miljoen €) of 68% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Vermits de huurovereenkomsten over het algemeen triple net (zie lexicon) huurovereenkomsten zijn, is het exploitatieresultaat van de gebouwen vrijwel identiek aan het nettohuur-

resultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 694 miljoen € (30 juni 2014: 482 miljoen €), hetzij 71% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

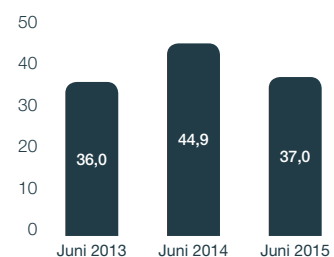
3.5.2 Appartementengebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 11,9 miljoen € (30 juni 2014: 12,1 miljoen €) of 24% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 7,0 miljoen € (30 juni 2014: 7,1 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 214 miljoen € (30 juni 2014: 210 miljoen €), hetzij 22% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

3.5.3 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,0 miljoen € (30 juni 2014: 4,1 miljoen €) of 8% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 3,9 miljoen € (30 juni 2014: 4,1 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 73 miljoen € (30 juni 2014: 73 miljoen €), hetzij 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

Schuld ratio (%)



153 Mio €

kapitaalverhoging in geld
van 29 juni 2015

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2015	30 juni 2014
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2013/2014, vóór IAS 39	45,29	40,57
IAS 39-impact	-2,70	-3,73
Nettoactief na aftrek van het dividend 2013/2014	42,59	36,84
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.045.931	10.249.083

Voorgestelde verwerking (in €)

	30 juni 2015	30 juni 2014
A. Nettoresultaat	39.443.874	18.582.056
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	14.653.035	-946.941
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	13.897.832	1.798.704
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	427.591	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	0	-1.375
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	461.498	-2.988.644
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-133.886	244.374
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	20.341.185	16.322.646
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	1.508.041	3.150.612
Over te dragen resultaat	2.941.613	55.739

4. Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 23 oktober 2015 voor om de jaarrekening per 30 juni 2015 van Aedifica NV goed te keuren. Hiervan wordt een samenvatting verstrekt in het hoofdstuk "Verkorte statutaire jaarrekening" van het huidige jaarlijks financieel verslag. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 2,00 € per aandeel, dat in overeenstemming is met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015 en dat hoger is dan het initiële vooruitzicht dat werd gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 (1,93 € per aandeel). De pay-out-ratio blijft dan ook beperkt tot 86%.

Sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing 15%. De lezer wordt verwezen naar het hoofdstuk 5.2 van het hoofdstuk "Permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag met betrekking tot de fiscale behandeling van de dividenden, evenals naar sectie 4.2. van het hoofdstuk "Risicofactoren" voor het voortbestaan van de onroerende voorheffing.

Voorgaande tabel geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2014/2015 op basis van het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2015, rekening houdend met de ermee verbonden rechten.

Het voorgestelde dividend stemt overeen met artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vermits het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, betaalbaar zijn vanaf 30 oktober 2015 ("payment date" van coupon 14 met betrekking tot het boekjaar 2014/2015).

Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum. De "ex-date" van coupon 14 was 11 juni 2015, aangezien de coupon al werd onthecht in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2015. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, 1,70 €.

5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van deze risico's kan een ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of haar resultaten. Met deze risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

Aedifica stelt zich als doel om deze risico's zo goed mogelijk te beheren om terugkerende huurinkomsten te genereren, alsook om een potentieel van meerwaarden op te bouwen.

De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen hier samengevat worden) waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen.

De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk "Risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag: marktrisico's (economisch risico, risico van de vastgoedmarkt, inflatierisico, risico van concentratie van operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren), risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica (huurprijzen, beheer, kwaliteit en waardering van de gebouwen, onteigening, fusie-, splitsing- of overnamever-

richtingen), reglementaire risico's. De risico's gekoppeld aan de financiële instrumenten worden in de volgende sectie beschreven.

6. Gebruik van financiële instrumenten

Het financiële beleid van Aedifica strekt ertoe haar een permanente toegang tot krediet te verzekeren en het renterisico op te volgen en te minimaliseren.

Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie "financiële risico's" in het hoofdstuk "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening uitvoerig beschreven. De volgende elementen worden erin voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselrisico; risico van financiële budgettering en planning.

7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van Vennootschappen zijn het voorwerp van de toelichting 48 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het boekjaar 2014/2015 werden geen transacties uitgevoerd die in dit artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

8. Participaties

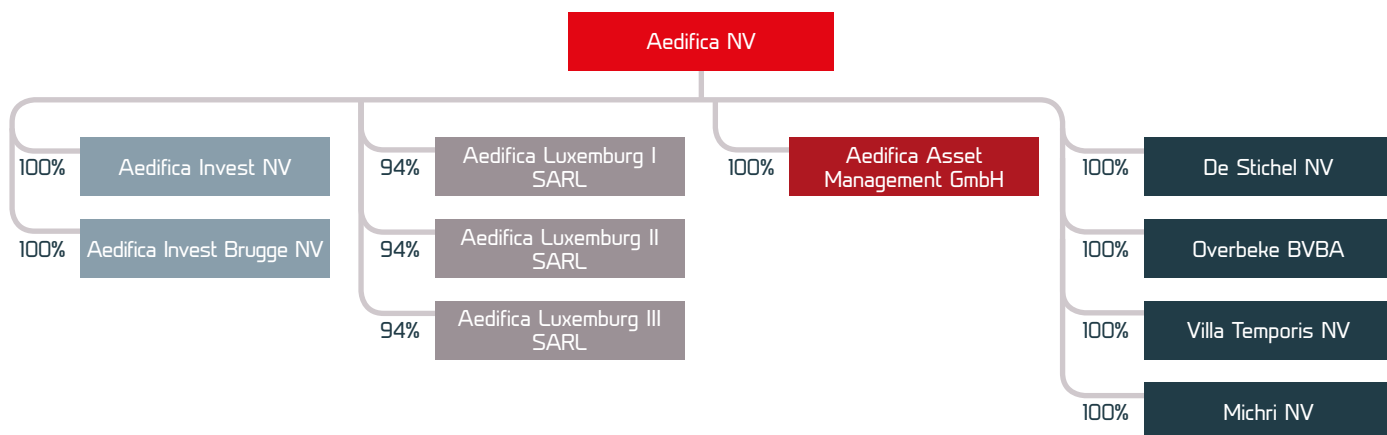
Aedifica NV heeft op 30 juni 2015 zes vaste dochtervennootschappen, waarvan twee in België, drie in Luxemburg en één in Duitsland.

— België

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest NV (deels via Aedifica Invest Brugge NV). Deze dochtervennootschap werd opgericht om gemakkelijker participaties in andere vennootschappen te kunnen nemen en om tijdelijk effecten aan te houden.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest Brugge NV (deels via Aedifica Invest NV), dat titularis is van de naakte eigendom van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge.

2,00 €

brutodividend voor het boekjaar
2014/2015



– Luxemburg

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg I SARL. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen gelegen in Duitsland.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg II SARL. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen gelegen in Duitsland.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg III SARL. Deze dochtervennootschap bezit twee gebouwen gelegen in Duitsland.

– Duitsland

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.

Daarnaast heeft Aedifica (samen met Aedifica Invest NV) op deze datum eveneens vier dochtervennootschappen in België die vastgoedbeleggingen hebben. Deze dochtervennootschappen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft De Stichel NV, Overbeke BVBA, Villa Temporis NV en Michri NV.

Het hierboven weergegeven organigram toont de dochtervennootschappen van de Groep en het aandeel van de Groep in elk van deze dochtervennootschappen.

9. Onderzoek en ontwikkeling

Aedifica heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 96 en 119 van het Wetboek van Vennootschappen.

10. Eigen aandelen

Aedifica past de IFRS-normen toe, zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32-norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2015 bezat de Aedifica-groep geen enkel eigen aandeel.

Daarnaast heeft Aedifica NV op 30 juni 2015 een pand op aandelen van de vennootschap, in het kader van acquisities van gebouwen. Deze panden worden gespecificeerd in toelichting 45.3.2 van de geconsolideerde jaarrekening hierna.

11. Vooruitzichten voor 2015/2016

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2015/2016. Ze werden eerder al gepubliceerd in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van juni 2015. Deze verrichtingsnota vermeldt dat “behoudens onvoorziene omstandigheden, de Vennootschap voor het boekjaar 2015/2016 ernaar streeft om een brutodividend van 2,05 € per aandeel toe te kennen. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering die in principe op 28 oktober 2016 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2015/2016.”

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

In het huidige economische klimaat zijn de voornaamste troeven van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van de Vennootschap op het segment van de huisvesting voor senioren in West-Europa in combinatie met de diversificatie van haar investeringen zowel binnen het segment van de huisvesting voor senioren als in het segment van appartementsgebouwen in de grote steden in België, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels zijn het meest conjunctuurgevoelig.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorenderementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.

20 jaar

gemiddelde resterende duur van
de huurovereenkomsten



De Notelaar
Huisvesting voor senioren -
Olen (België)

— De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 550 miljoen €, waarvan slechts 85 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2015/2016. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedekt door indekkingsinstrumenten.

— Met een geconsolideerde schuldratio van 37,0% op 30 juni 2015 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap sinds het begin van de financiële en economische crisis. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2015 op ongeveer 138 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 118 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdspanne van vier jaar) als ook nieuwe investeringen uit te voeren.

De dividendverwachting voor het boekjaar 2015/2016, zoals gepubliceerd in bovenvermelde verrichtingsnota, blijft onveranderd op 2,05 € bruto per aandeel. Dit is een stijging ten opzichte van het door de raad van bestuur voorgestelde dividend voor het boekjaar 2014/2015.



Seniorenie de Maretak
Huisvesting voor senioren -
Halle (België)

12. Belangenconflicten

Een belangenconflict heeft zich voorgedaan in de loop van het boekjaar en wordt hieronder verduidelijkt.

Raad van bestuur van 25 augustus 2014: vergoeding van het uitvoerend management

“In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen melden de heer Jean Kotarakos en de heer Stefaan Gielens dat ze een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het bedrijf en dat ze de commissaris op de hoogte zullen brengen. Ze verlaten de vergadering.

De heer Pierre Iserbyt, voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, brengt verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité dat voorstelt om de bruto variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management als volgt te bepalen:

(i) De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2013/2014 bestaat uit een individueel (bruto) bedrag ten bedrage van maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. Het voorstel met betrekking tot de effectieve bedragen steunt op een globale waardering door het comité zoals de kwantitatieve en

kwantitatieve doelstellingen die in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 vermeld zijn en die in de wijzigingen van beheersovereenkomsten die op 2 september 2013 ondertekend zijn, opgenomen zijn. Ter herinnering: de vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en voor IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Nog ter herinnering: de criteria (en hun weging) die zijn geselecteerd voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de vastgoedportefeuille (25%), de huurgelden (10%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10%), de bezettingsgraad (10%) en het management van het team (20%). Het comité is van oordeel dat het uitvoerend management de doelstellingen die werden opgelegd, heeft gehaald. Het comité heeft dan ook beslist 147.000 € aan de CEO en 108.000 € aan de CFO toe te kennen als variabele vergoeding.

(ii) Voor het boekjaar 2014/2015 stelt het comité voor dat het maximumbedrag van de variabele vergoeding gelijk is aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de

voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en vóór IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal bepaald worden in functie van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die door de raad van bestuur worden vastgesteld en beoordeeld. Het comité stelt voor dat deze doelstellingen vastgesteld worden in functie van criteria die afgewogen worden volgens hun belang. De criteria die zijn geselecteerd voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de groep (30%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en het management van het team (20%).

- (iii) Voor het boekjaar 2015/2016 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, zal bedragen op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De heer Jean Kotarakos en de heer Stefaan Gielens vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad.”

13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Overeenkomstig artikel 608 van het Wetboek van Vennootschappen geeft de raad van bestuur hierna een uiteenzetting over de door de raad van bestuur besliste kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar en geeft de raad, in voorkomend geval, een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van de kapitaalverhogingen waarbij de raad van bestuur het voorkeurrecht van de aandeelhouders heeft beperkt of uitgesloten.

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van 24 oktober 2014 om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura in de context van het keuzedividend, werd het kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag) op 24 november 2014 verhoogd met 5.763.329,48 € om het van 270.451.483,52 € te brengen op 276.214.813,00 € via een inbreng in natura. 218.409 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

In het kader van een kapitaalverhoging via inbreng in natura hebben de aandeelhouders geen voorkeurrecht.

Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur gehouden op 9 juni 2015 met het oog op de inschrijving op aandelen, en ingevolge de vaststelling gedaan door twee bestuurders op 29 juni 2015 daarna dat de kapitaalverhoging effectief heeft plaatsgevonden, werd het kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag), binnen het toegestaan kapitaal, op 29 juni 2015 verhoogd met 82.364.664,56 € om het van 288.276.325,94 € te brengen op 370.640.990,50 €, via inbreng in geld met opheffing van het voorkeurrecht en toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten. 3.121.318 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Deze aandelen nemen vanaf 1 juli 2015 deel in de winsten van de vennootschap voor het boekjaar 2015/2016.

Een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van deze kapitaalverhoging waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt opgegeven en waarbij het onherleidbaar toewijzingsrecht werd toegekend, is gegeven in het Bijzonder verslag van de raad van bestuur opgemaakt met toepassing van artikel 596 van het Wetboek van Vennootschappen d.d. 9 juni 2015.

14. Leefmilieu, sociale, ethische en maatschappelijke aspecten

De bekommernis om het leefmilieu en om sociale, ethische en maatschappelijke aspecten maakt integraal deel uit van het dagelijkse beheer van Aedifica en is een onderdeel van haar voortdurend streven naar kwaliteit.

14.1 Leefmilieu-aspecten

De aanpak van Aedifica op het vlak van leefmilieu is pragmatisch: Aedifica streeft naar een juist evenwicht in het gebruik van de menselijke en financiële middelen, met het oog op de inzet ervan daar waar de toegevoegde waarde maximaal is.

Vóór elke potentiële aankoop van een gebouw bestudeert Aedifica de milieurisico's. Waar nodig wordt een planning opgesteld om deze risico's af te bouwen. Teneinde eventuele bodemverontreinigingsrisico's te voorkomen laat de vennootschap, waar nodig, studies uitvoeren met betrekking tot de kwaliteit van de bodem voor sites waar een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, drukkerij, ...).

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklas-

seerde inrichtingen in haar gebouwen. Aedifica beschikt eveneens over stedenbouwkundige vergunningen, waarvan de meeste verkregen zijn door de vroegere eigenaars van de betrokken gebouwen. Voor zover het bekomen van stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Aedifica alles in het werk om haar huurders aan te sporen tot het tijdig indienen van de vergunningsaanvragen.

De technische en veiligheidsinstallaties van de gebouwen waarvan Aedifica het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), worden regelmatig gecontroleerd, in overeenstemming met de wettelijke vereisten. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, wijst Aedifica de huurder op het belang van het uitvoeren van deze technische controles. Er loopt tevens een programma om de liften in de vastgoedportefeuille van Aedifica aan de nieuwe wettelijke vereisten aan te passen.

Bij elke nieuwe investering wordt een onderzoek naar asbest en hieraan verbonden risico's uitgevoerd. Alle asbesttoepassingen die een risico voor de mens inhouden, worden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende verwaarloosbare toepassingen wordt een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door geaccrediteerde deskundigen wordt geëvalueerd. Bovendien maakt de vennootschap van de geplande onderhouds- en vernieuwingswerken gebruik om eventuele resterende verwaarloosbare asbesttoepassingen te verwijderen.

De regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) legt voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een certificaat ingevoerd dat de energieprestatie van elk gebouw in kaart brengt en dat een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw vermeldt. Voor de gebouwen waarvoor Aedifica zelf het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), werd een programma uitgevoerd om deze certificaten te bekomen. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, heeft Aedifica de huurder gewezen op het belang van het bekomen van de nodige certificaten.

Bij renovaties van appartementsgebouwen vervangt Aedifica bij voorkeur de verwarmingssystemen op stookolie door systemen op aardgas en streeft zij naar een verbetering van de totale thermische isolatie van de gebouwen (niveau K).

Op haar hoofdzetel maakt Aedifica gebruik van gelabeld papier (dit geldt overigens ook voor de gedrukte versie van dit jaarlijks financieel verslag). Aedifica voert tevens een afvalsorteringsbeleid.

14.2 Sociale aspecten

De raad van bestuur van Aedifica bestaat uit 10 bestuurders, van wie 4 vrouwen en 6 mannen. De genderdiversiteit zoals vereist door de wet van 28 juli 2011 (tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen) is derhalve reeds vervuld in de huidige configuratie van de raad van bestuur met een ratio van 40% die aldus boven de drempel van één derde zit (opgelegd door de wet vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2017 begint). Deze belangrijke vertegenwoordiging van vrouwen werd opgemerkt door meerdere studies in verband met genderdiversiteit in de beheersorganen van de Belgische bedrijven (zie met name de artikelen uit De Morgen van 18 oktober 2012, uit L'Echo van 2 maart 2011, uit De Tijd van 26 juni 2010 en uit Expertise News van 4 december 2009).

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2015 bestond de ploeg uit 34 voltijdse equivalenten, zijnde 35 personen (38 op 30 juni 2014, onder wie 2 studenten), van wie 19 vrouwen en 16 mannen, en van wie 24 bedienden en 11 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 19 uur opleiding genoten per voltijdse equivalent (13 uur op 30 juni 2014). De gemiddelde leeftijd bedraagt 40 jaar, lager dan die op 30 juni 2014 (41 jaar).

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 200 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2014/2015 gold een niet-recurrent bonusplan dat gekoppeld was aan de resultaten van de onderneming, zoals reeds sinds 2008/2009 het geval was. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

Elk lid van het team heeft minimaal één beoordelingsgesprek per jaar. Een dergelijk gesprek beoogt een brede evaluatie van de relatie tussen de GVV en haar medewerkers.

14.3 Ethische en maatschappelijke aspecten

Aedifica beschikt sinds 2010 over een ethisch charter dat de in de GVV geldende gedragsregels formaliseert. Dit charter bevat onder meer aspecten in verband met belangenvermenging, beroepsgeheim, de aan- en verkoop van aandelen, misbruik van vennootschapsgoederen, professionele geschenken en respect voor de medemens. Het is inmiddels opgenomen in het Corporate Governance Charter.

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op vlak van huisvesting. Aedifica draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken (zoals bijvoorbeeld door de renovatie van het gebouw Hoogstraat in Brussel, of door de bouw van een residentieel gebouw aan de Leuvense Steenweg in Schaarbeek op een vroegere industriële site). Aedifica beantwoordt tevens aan de uitdaging van de vergrijzing van de bevolking via haar investeringsbeleid in de huisvesting voor senioren. Daarenboven is Aedifica eigenaar van meerdere geklasseerde gebouwen (Residentie Palace en het gebouw Lombardstraat in Brussel, een deel van het hotel Martin's Brugge, een deel van het hotel Martin's Klooster in Leuven), en draagt zo bij tot het behoud van het erfgoed.

Aedifica geeft op regelmatige basis "roadshow-presentaties" in België en in het buitenland (Luxemburg, Amsterdam, Londen, Parijs, Frankfurt) en draagt zo bij tot de promotie van buitenlandse investeringen in de Belgische kapitaalmarkt.

Aedifica nam deel aan het debat met betrekking tot vastgoedbevaks (via de werkgroep vastgoedbevaks die binnen de Belgian Association of Asset Managers of BEAMA georganiseerd is) en recenter aan de nieuwe wetgeving betreffende de gereguleerde vastgoed-

vennootschappen, en is lid van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV). Aedifica is eveneens lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederaties en -verenigingen VFB en FEDINVEST.

De leden van het management van Aedifica nemen, in eigen naam, als spreker deel aan universitaire of postuniversitaire opleidingen die door de KU Leuven en de Université Libre de Bruxelles gegeven worden.

15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding

Overeenkomstig artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, geeft Aedifica een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding

15.1 De kapitaalstructuur

15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2015 bedraagt het kapitaal 370.640.990,50 €. Het wordt vertegenwoordigd door 14.045.931 aandelen, die ieder 1/14.045.931^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

15.1.2 Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten, met eventuele uitzondering van het recht op dividend dat kan worden aangepast naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen. De 3.121.318 nieuwe aandelen die werden uitgegeven op 29 juni 2015 hebben geen recht op het dividend van het boekjaar 2014/2015, maar nemen vanaf het begin van het boekjaar 2015/2016 deel in de winsten van de vennootschap.

Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Wetboek van Vennootschappen, de wet van



Ter Venne
Huisvesting voor senioren -
Sint-Martens-Latem
(België)

12 mei 2014 betreffende de gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen. Tevens moet verwezen worden naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk “permanente documenten” van dit jaarlijks financieel verslag).

15.2 Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de hierboven aangehaalde wet van 12 mei 2014 erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereglemeenteerde markt.

Alle 14.045.931 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

15.4 Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2015 bezat Aedifica geen eigen aandelen.

15.6 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Aedifica en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Aedifica er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

15.7 Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van Aedifica

15.7.1 Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

Volgens artikel 11 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 (vermits op de buitengewone algemene vergadering van 6 oktober 2015 het vereiste aanwezigheidsquorum waarschijnlijk niet behaald zal worden) zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld de maximale duur van de mandaten op te trekken tot 4 jaar.

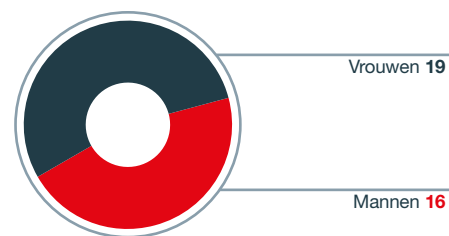
Het mandaat van de uittreedende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

34

voltijdse equivalenten

Genderdiversiteit bij Aedifica



De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

15.7.2 Statutenwijzigingen

Aangaande de wijziging van de statuten wordt verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder kan erop gewezen worden dat ieder ontwerp tot wijziging van de statuten van Aedifica vooraf moet worden goedgekeurd door de FSMA.

15.8 Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Volgens artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van 180.000.000,00 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals uitgelegd in toelichting 38 van de jaarrekening. Het saldo van het toegelaten kapitaal bedraagt 2.981.559,18 €.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 (vermits op de buitengewone algemene vergadering van 6 oktober 2015 het vereiste aanwezigheidsquorum waarschijnlijk niet behaald zal worden) zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld het toegelaten kapitaal te verhogen tot 370.000.000,00 €.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. De eigen aandelen die op 30 juni 2015 in pand genomen zijn, zijn beschreven in sectie 10 van dit geconsolideerd beheersverslag.

15.9 Belangrijke overeenkomsten waarbij Aedifica partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Aedifica na een openbaar overnamebod

De kredietovereenkomsten van 26 augustus 2011, 11 juli 2012, 27 juni 2013, 5 augustus 2013 en 10 juli 2014 (bilaterale kredietlijnen die met BNP Paribas Fortis werden gesloten), de kredietovereenkomsten van 24 oktober 2011, 25 juni 2012, 4 april 2013, 28 april 2014 en 8 oktober 2014 (bilaterale kredietlijnen die met ING België werden gesloten) en de kredietovereenkomst van 7 mei 2013 (bilaterale kredietlijn die werden gesloten met Bank Degroof werden gesloten) bevatten een clausule die bepaalt dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de ban-

ken uitgevoerd moeten worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is omschreven als het bezit door één aandeelhouder van 50% van het kapitaal plus één aandeel of van minimaal 50% van de stemrechten plus één stemrecht.

De kredietovereenkomsten die op 23 januari 2012 en 19 juni 2014 met KBC Bank zijn gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van de aandeelhouderstructuur plaatsvindt die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de globale risicoappreciatie door de bank.

De kredietovereenkomst die op 26 juni 2013 met Bank LB Lux is gesloten (waarvan de activiteit op 1 juli 2014 is overgenomen door haar moederverenootschap Bayerische Landesbank), bevat een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt. De controle wordt beschreven met verwijzing naar de deelneming in het kapitaal van Aedifica (meer dan 50%) of met verwijzing naar het recht of de mogelijkheid om, direct of indirect, het beheer van de vennootschap of de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren. De kredietovereenkomst die op 30 juni 2015 met Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") is gesloten, die op 23 juli 2015 van kracht wordt en waarmee CENFE het door Bayerische Landesbank verleende krediet overneemt, bevat een identieke clausule.

De kredietovereenkomsten die op 6 juni 2014 en 13 november 2014 met Banque européenne du Crédit Mutuel werden gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt ten voor-



Hestia
Huisvesting voor senioren -
Wemmel (België)

dele van een of meerdere investeerders die in onderling overleg handelen, waarbij “controle” en “onderling overleg” worden gedefinieerd door verwijzing naar het Wetboek van Vennootschappen.

De kredietovereenkomst die op 27 november 2014 met Belfius Bank NV werd gesloten, bevat een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering plaatsvindt in het bestuur van de Vennootschap of wanneer één van de in de Vennootschap actieve of hoofdelijk aansprakelijke leden of vennoten of één van de meerderheidsaandeelhouders zich terugtrekt of overlijdt.

15.10 Tussen Aedifica en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt

Indien de managementovereenkomst met de CEO binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, dan heeft de CEO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan achttien maanden bezoldiging.

Wordt de managementovereenkomst met de CFO beëindigd binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen zonder zware fout, dan heeft de CFO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan twaalf maanden bezoldiging.

In de overeenkomsten gesloten met de andere werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clausule opgenomen.

16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité

Het auditcomité van de GWV bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, van wie twee die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard als Mevrouw Hilde Laga:

- 1° hebben gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur uitgeoefend;
- 2° zijn tot op heden minder dan 12 jaar lid van de raad van bestuur als niet-uitvoerend bestuurder;
- 3° hebben gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen deel uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- 4° ontvangen geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- 5° bezitten geen maatschappelijke rechten die het kapitaal van Aedifica vertegenwoordigen;
- 6° hebben geen significante zakelijke relatie of hebben in het voorbije boekjaar geen significante zakelijke relatie gehad met Aedifica of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks noch als vennoot, als aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend

personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;

7° zijn in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer geweest van een externe auditor van Aedifica of van een vennootschap of persoon verbonden aan Aedifica;

8° zijn geen uitvoerend lid van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan zetelen, en hebben geen andere belangrijke banden met de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;

9° hebben geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die in Aedifica of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon een mandaat uitoefenen als lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, of die zich in een van de andere in de hierboven beschreven gevallen bevinden;

10° onderhouden geen enkele relatie met Aedifica die van aard zou zijn, zijn/haar onafhankelijkheid in gevaar te brengen.

Daarenboven beschikken alle leden van het auditcomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun grote ervaring in deze materie.

17. Verklaring inzake corporate governance

De verklaring inzake corporate governance (met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer) wordt gegeven in het hoofdstuk “Verklaring inzake corporate governance”, op pagina 106 tot 121 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 2 september 2015.